

森トラスト株式会社(本社:東京都港区)では、1986年から継続して、東京23区のオフィス延床面積10,000㎡以上の大規模オフィスビルを対象に、各プロジェクトの計画進行状況等について現地調査ならびに聞き取り調査を行っており、最新の調査・分析結果を以下に取りまとめました。(オフィス延床面積:対象が店舗や住宅、ホテル等と一体の複合用途ビルである場合には、オフィス以外の用途を除いた延床面積。)
〔調査時点:2007年12月〕

転換期を迎えたオフィス供給 ～'08年を境に供給量は低水準化し、都心部の供給割合も縮小～

👉 調査結果のポイント

1. 供給量の推移

今後4年間の年平均供給量は71万㎡となる見通しで、過去4年間の実績の6割に急減。

'08年の供給量は67万㎡となる見通しで、'07年の119万㎡からはほぼ半減することとなる。また、'08-'11年の平均供給量も71万㎡/年に留まると見られ、これは'04-'07年実績(120万㎡/年)の6割にも満たない水準である。'08年を境に、'02年頃から続いてきた大量供給傾向が一転し、今後数年間は極めて低水準な供給が続くこととなりそうだ。

一方、ビル一棟当たりの平均規模についても、これまでの大型化傾向に変化が見られ、4.3万㎡('04-'07年)から3.6万㎡('08-'11年)へと縮小している。

2. 供給エリアの傾向

今後4年間は都心3区の供給割合が5割台まで低下。都心部での大規模開発は激減。

'08-'11年の供給エリアを見ると、都心3区の割合が75%('04-'07年)から57%へと大きく低下する。これは、'07年までに、「汐留」「六本木」「港南」など旧国鉄用地や公有地での超大規模開発がほぼ全て完成し、以降、都心部においては、これに類する低・未利用地での開発が激減するためである。

ビジネス地区別では、「大・丸・有エリア」が依然として供給の核となるが、次いで供給が多いのは、「西新宿」「大崎・五反田」「豊洲」など都心3区以外となっている。

3. 開発用地別の傾向

都心3区では、'08-'11年の供給に占める“建替え”割合が8割強に。

'08-'11年の供給動向を開発用地別に見ると、都心3区においては、実に8割強が建替えによるものとなり、低・未利用地での開発が一段落した結果、建替え主体の供給構造に転換することが鮮明に表れている。一方、都心3区以外では、供給の8割が低・未利用地での開発であり、好調なオフィス市況を受けて、再開発事業や遊休地の有効活用などが順調に進捗している様子が見えてくる。

👉 今後のマーケット展望

東京のオフィス供給のトレンドは、'08年を境に、“大量供給・都心一極集中傾向”から“低水準供給・供給エリア分散傾向”へと方向転換する。背景には、都心部における「大型開発用地の枯渇と、これに伴う建替え主体の供給構造」があり、昨今、大規模開発の完成が相次ぎ急進展した“都心部の機能更新”のスピードも、今後数年はやや減速しそうだ。

その一方で、グローバル企業の中核が集積する都心部においては、彼らのニーズを満たす高スペックな大規模ビルが充足されている状況とは言い難い。相応の高スペックを備えているとみられる2000年以降の竣工ビルは、都心3区においては未だ総ストックの1割強に留まり、都市機能の更新もようやく端緒に付いたに過ぎない。世界的な都市間競争の激化が叫ばれるなか、TOKYOの国際競争力を今後さらに高めていく上で、都心部における大規模再開発は切り離せないものであり、これを後押しする新たな施策の導入が時代の要請と言えよう。

その点で、昨年6月に決定された都市再生プロジェクト「国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進」の早期運用が待たれるが、東京市場の国際競争力を高める上では、「国内外の金融機関をはじめとするグローバル企業が、安心して快適に活動できる都市環境の整備」を強力に推進する必要があり、既存の枠組みにとらわれない新たな都市開発手法の導入など、ダイナミックな変革がタイムリーになされることを期待したい。

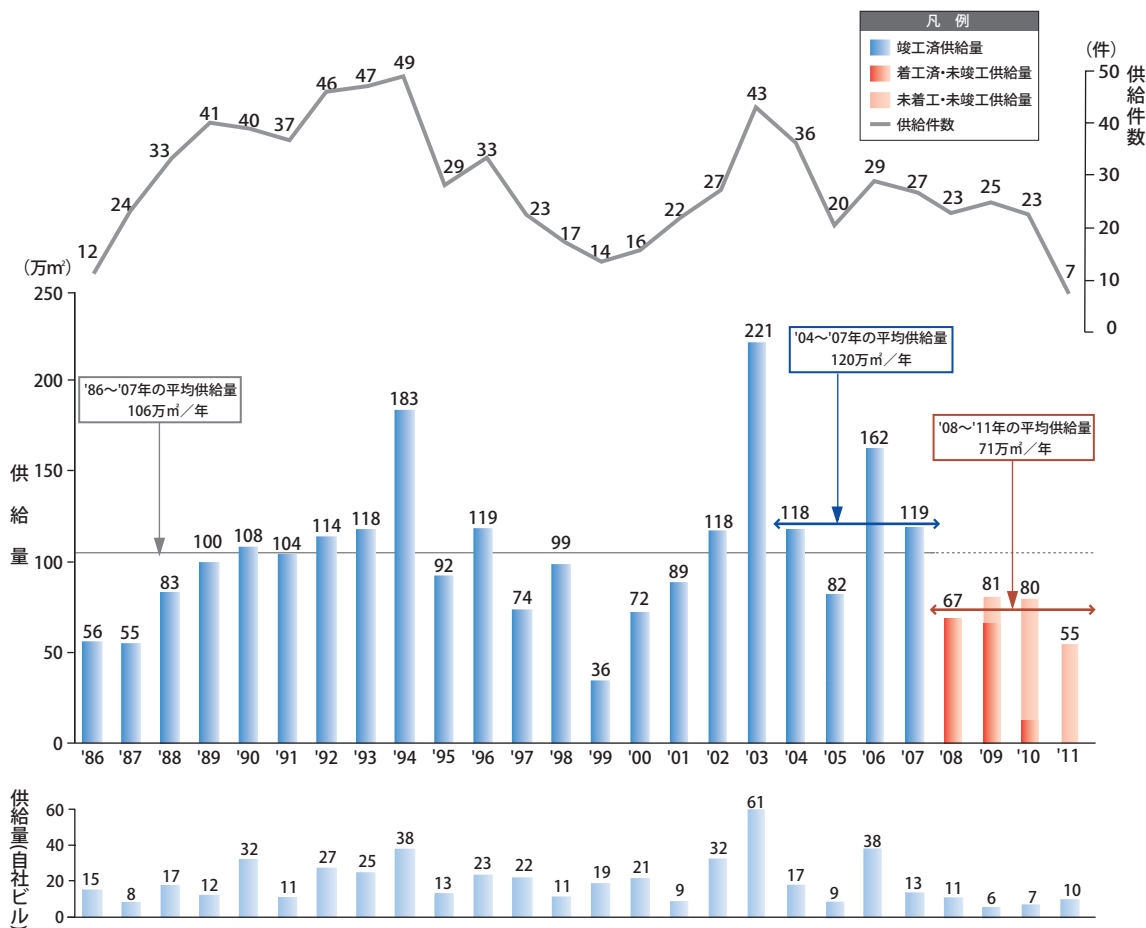
1. 供給量の推移

東京23区における'08年の大規模オフィス供給量は、'07年の119万㎡からほぼ半減し、この20年間で二番目に低い67万㎡となる見通しである。続く'09年、'10年についても80万㎡程度の供給に留まり、低水準な供給が続いていくと予想される。【図1-1】

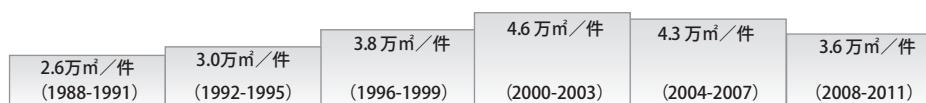
'02年以降、過去の平均を上回る大量な供給が見られていたが、'08年よりこの傾向は一転する。大量供給は、旧国鉄用地や公有地等の大規模開発に加え、景気悪化や減損会計の対応等により企業の保有資産が大量に売却されたことを要因として続いてきたが、これに対し昨今は、景気回復により企業の保有資産の売却に歯止めがかかり、旧国鉄用地のような大規模用地での開発も一段落したことで、まとまった開発用地が急減、供給量の低水準化につながっていると見られる。

一方、ビル一棟当たりの平均規模についても大型化していた傾向に変化が見られ、'08-'11年の平均規模は3.6万㎡となり、4万㎡を下回る水準にまで縮小している。【図1-2】

【図1-1】 東京23区内の大規模オフィス供給量の推移



【図1-2】 一棟当たり平均オフィス延床面積の推移<4年ごと>

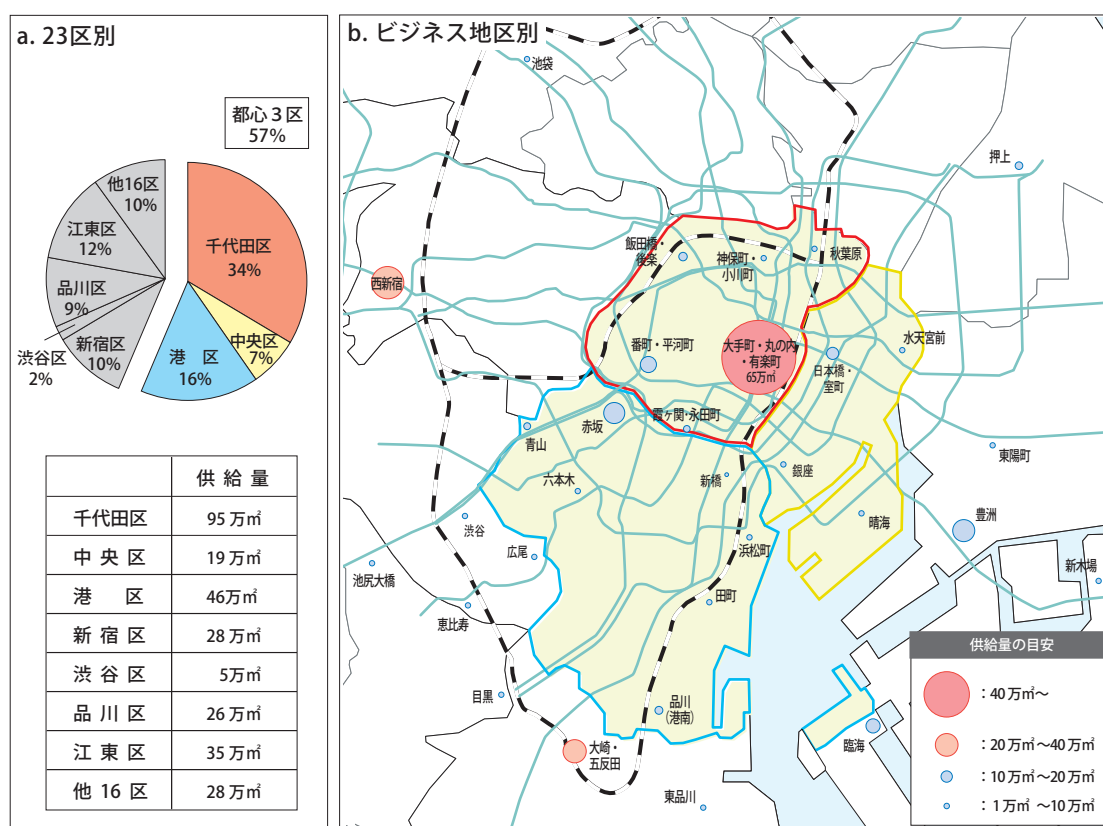


2. 供給エリアの傾向

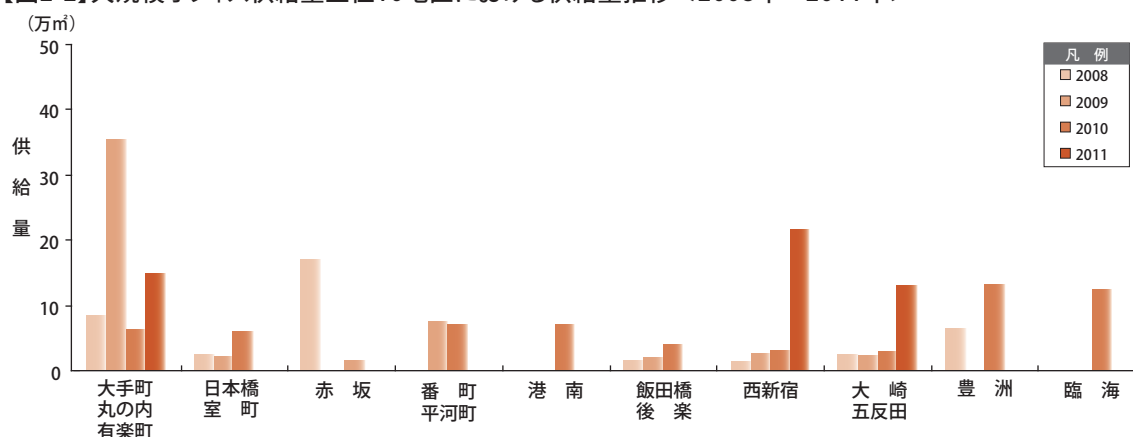
今後の供給エリアについて見ると、'08-'11年における供給量の過半が都心3区で供給される見通しであるが、'04-'07年と比較すると、都心3区の割合は75%から57%へと2割程度低下し、特に港区の低下が著しい。これは、「汐留」「六本木」「港南」など旧国鉄用地や公有地等の大規模開発が'07年迄にほぼ完成したことによるものであり、今後数年は港区内での同様の大規模開発が激減することを示している。一方で、「大手町・丸の内・有楽町」地区は依然として大規模オフィス供給の核となっており、これ以外は「西新宿」「大崎・五反田」「豊洲」等での供給が比較的多くなっている。【図2-1】【図2-2】【図2-3】

また、参考までに、オフィス需要が今以上に逼迫していたバブル期ピークの頃に計画された物件（'91-'94年竣工）について見ると、都心3区の割合は36%に過ぎず、供給は周辺エリアを中心にかなり広範に分散している。他16区の割合が多いことから、この時期はビジネスエリアとは言い難い場所での供給が散見され、現在の供給状況とは様相が異なっていたことが分かる。【図2-4】

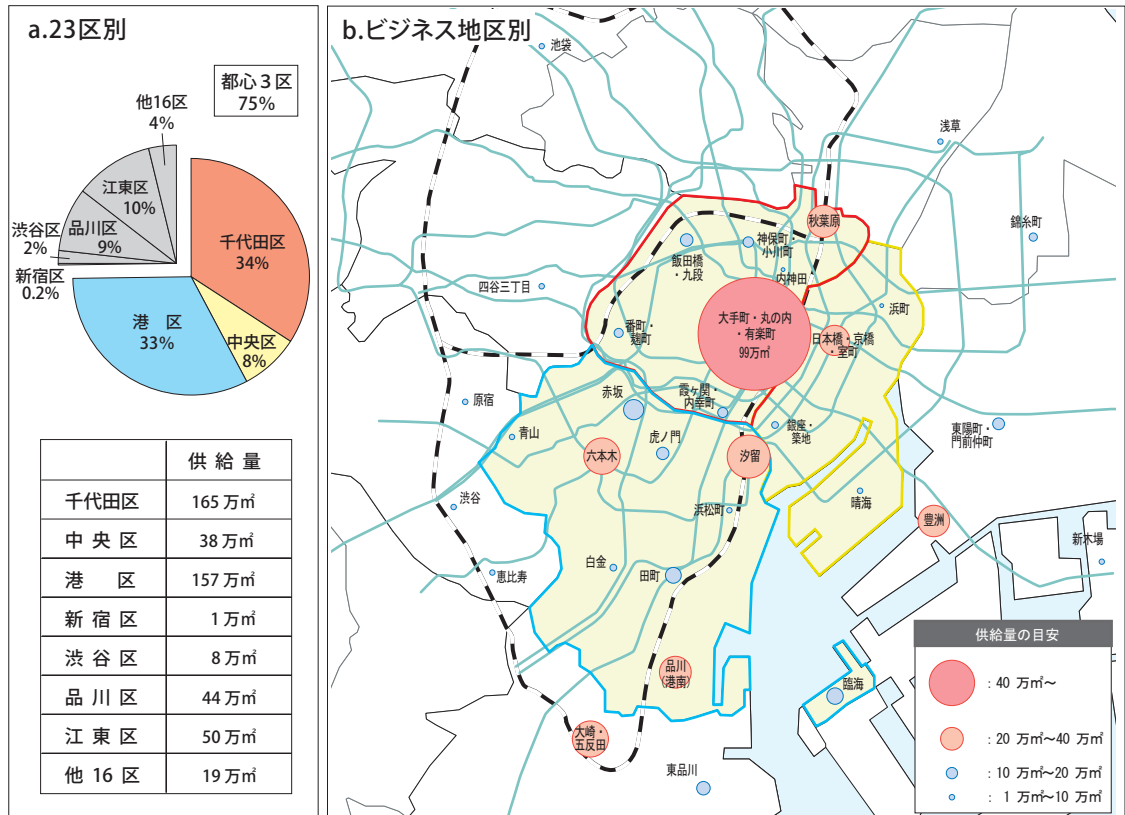
【図2-1】23区および主要ビジネス地区別の大規模オフィス供給量<2008年~2011年>



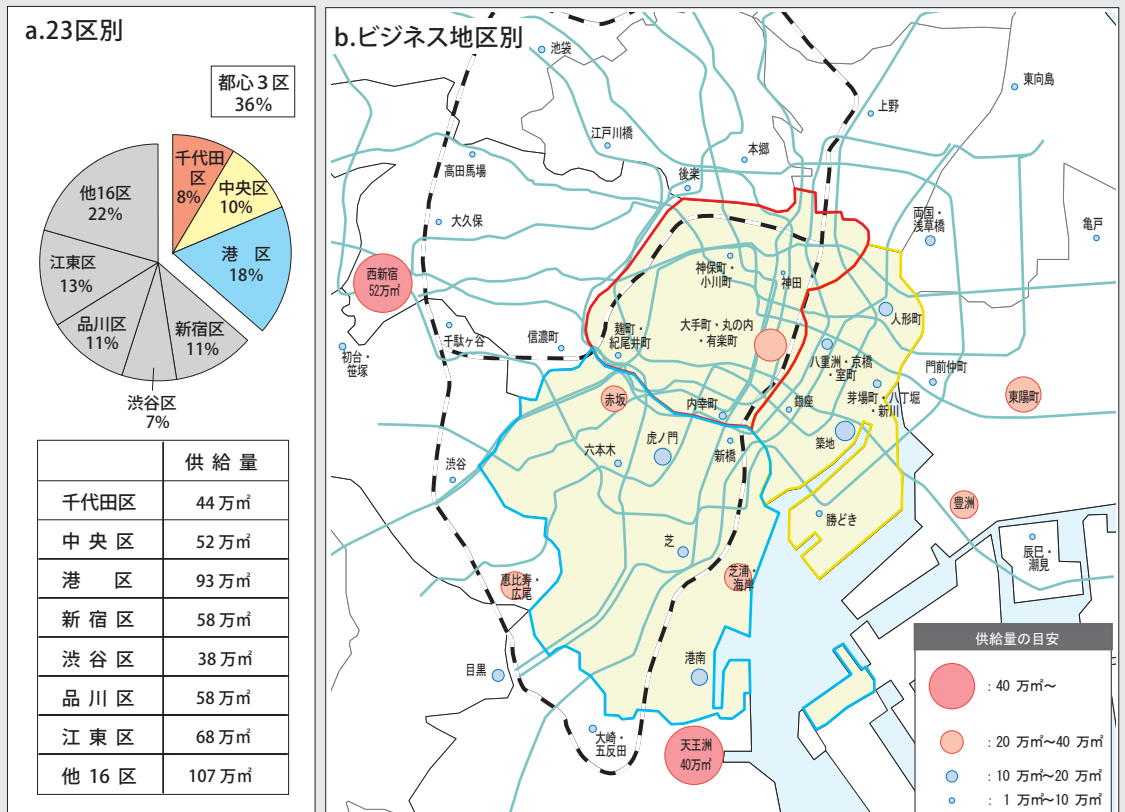
【図2-2】大規模オフィス供給量上位10地区における供給量推移<2008年~2011年>



【図2-3】 23区および主要ビジネス地区別の大規模オフィス供給量<2004年~2007年>



参考【図2-4】 バブル期ピークの頃に計画された物件の
23区および主要ビジネス地区別の大規模オフィス供給量<1991年~1994年>



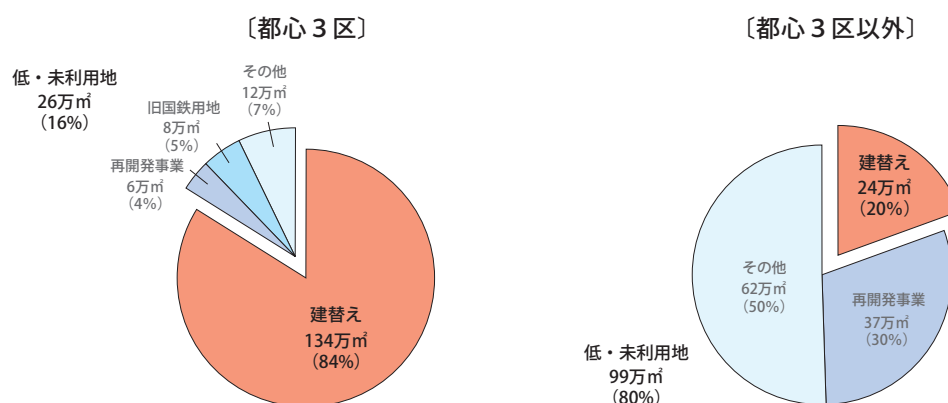
3. 建替えによる供給動向

都心3区の今後の供給状況を見ると、建替えによるものが全体の8割以上を占める。大丸有エリアをはじめとする都心部は、熟成したオフィス街であるが故に築年数の古いビルが多い一方、企業の本社機能が集積するエリアであることから、事業継続性などの観点で耐震性や設備水準の高いオフィスビルが特に求められる。このような需要を受け、都心3区では本格的な建替えの時代に突入したと見ることができる。これに対し、都心3区以外では建替えは2割に過ぎず、低・未利用地での開発が8割を占める。オフィス市況の改善により、滞っていた再開発事業が促進されるとともに、逼迫するオフィス需要の受け皿として、短期間での開発が可能な遊休地においても供給が増加している。【図3-1】

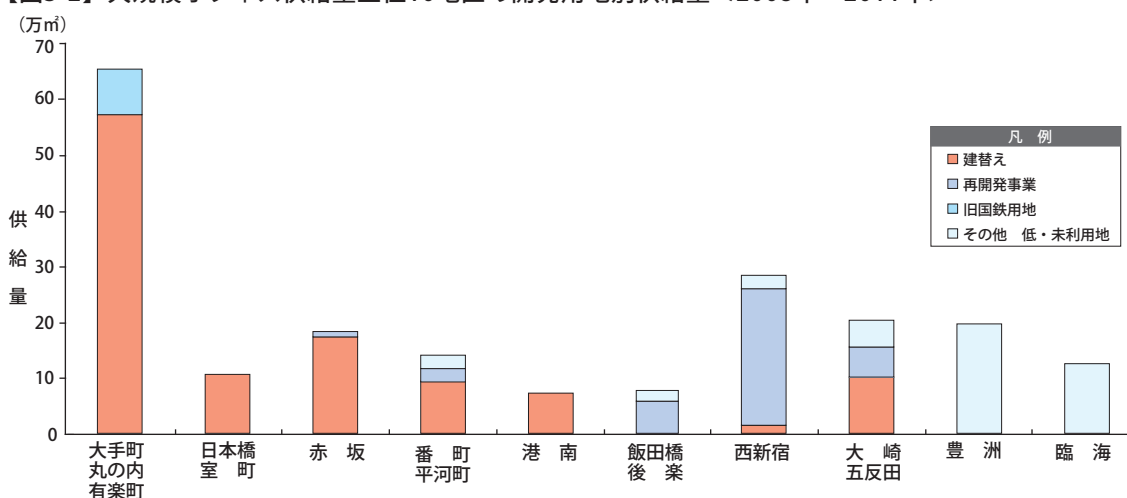
これらをビジネス地区別で見ると、建替えによる機能更新が本格化している「大・丸・有エリア」、再開発により外延的にオフィスエリアが広がる「西新宿」、駅周辺の発展に伴い建替えや再開発が進む「大崎・五反田」、湾岸部の遊休地において供給が活発化する「豊洲」「臨海」など、エリアの特性に応じて開発状況が鮮明化している。【図3-2】

この数年、旧国鉄用地等の大規模開発が供給量の大きなウエイトを占めていたが、いわば用地ありきであったこれらの開発がほぼ完成したことにより、'08年以降の供給状況はオフィス市況やエリアの特性をより反映したものになっていると言える。

【図3-1】 開発用地別に見た大規模オフィスの供給量割合＜2008年～2011年＞



【図3-2】 大規模オフィス供給量上位10地区の開発用地別供給量＜2008年～2011年＞



【用語の定義】

建替え：従前、オフィスやホテル、住宅等の用途で敷地を一体利用していた建物があり、それを取り壊した跡地(での開発)。

低・未利用地：駐車場や老朽建物が混在した虫食い状の土地、住宅密集地、工場跡地、鉄道敷地、遊休地など、有効利用されていない土地(での開発)。

再開発事業：再開発組合(準備組合)または東京都施行による再開発事業。

4. オフィス需要と経済・採用状況との関係

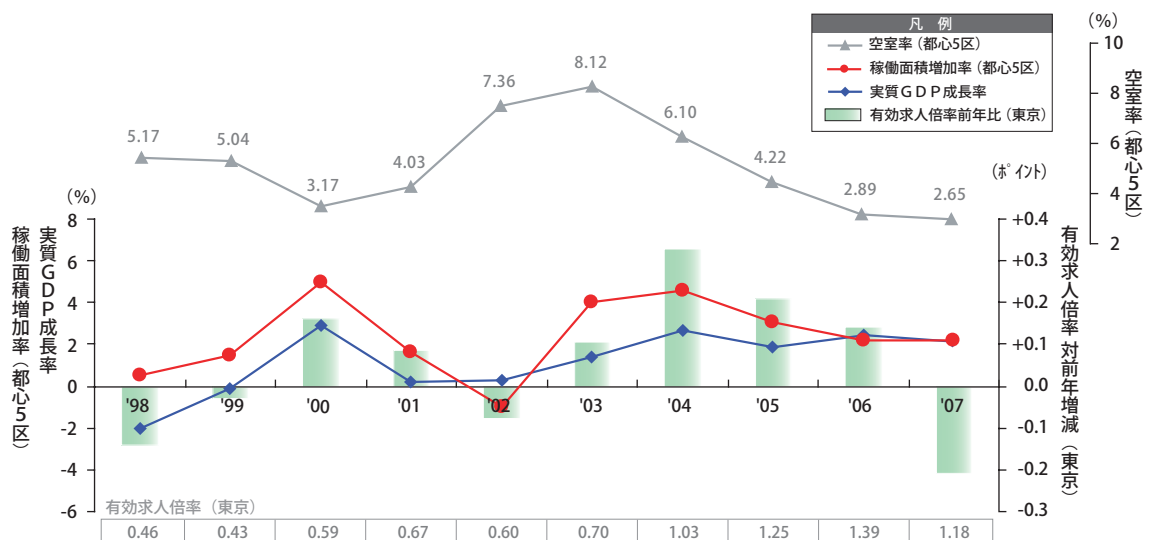
ここでは、逼迫した状況が続くオフィス需要と、経済動向や雇用状況との関連性について見てみたい。

【図4-1】は、都心5区の稼働面積増加率(企業の使用面積の対前年比)、実質GDP成長率および東京都の有効求人倍率を比較したものであり、この10年間ほぼ一致した傾向で推移している。

'04年以降、実質GDP成長率は2%前後で推移し、東京の有効求人倍率が1倍以上(求人数>求職者数)の状況が続いている。これらを反映してオフィス需要も大幅に増加しており、都心5区の空室率はこの10年間で最低の水準となり、逼迫したオフィス需要はオフィスの品薄感や賃料上昇をもたらすとともに周辺エリアにまで波及し、再開発事業や湾岸部への供給を促進させている。

今後の見通しとしては、'07年の有効求人倍率が前年に比べ低下していることや、サブプライム問題や資源コスト高の影響から、経済や雇用環境に変化の兆しが見受けられ、需要の逼迫感がやや緩む可能性はある。日銀短観や法人企業景気予測調査等、雇用判断については引き続きプラスの傾向を示しており、主要企業の採用計画も比較的高水準にあることから、オフィス需要自体は堅調に推移していくと予想される。【図4-2】

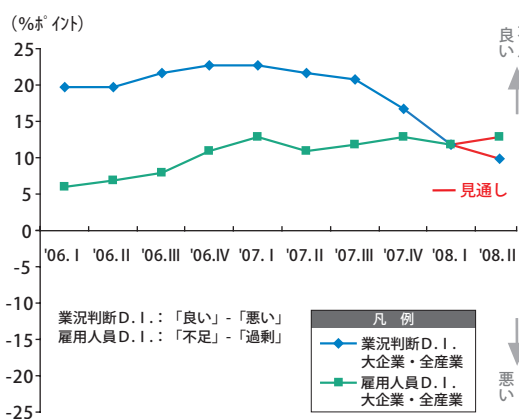
【図4-1】 GDP・求人倍率(東京)と稼働面積増加率(都心5区)との関係



出所)三鬼商事「オフィスレポートT O K Y O」、内閣府「国民経済計算」(各暦年)、東京労働局「職業紹介状況(一般)」(各暦年)を基に森トラスト㈱が作成。

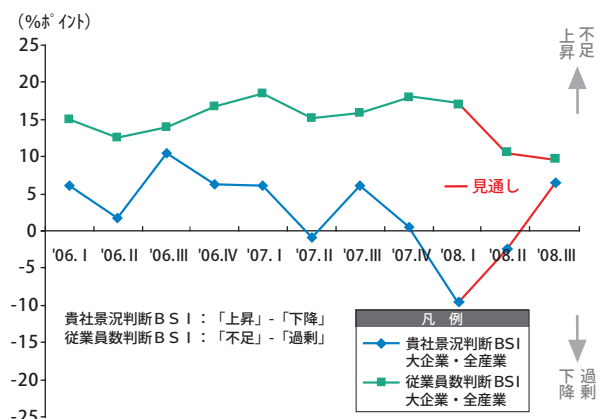
【図4-2】 業況判断調査

〔日銀短観〕



出所)日本銀行「全国企業短期経済観測調査2008年3月」を基に森トラスト㈱が作成。

〔法人企業景気予測調査〕



出所)内閣府「法人企業景気予測調査2008年1-3月」を基に森トラスト㈱が作成。

5. 今後の見通し

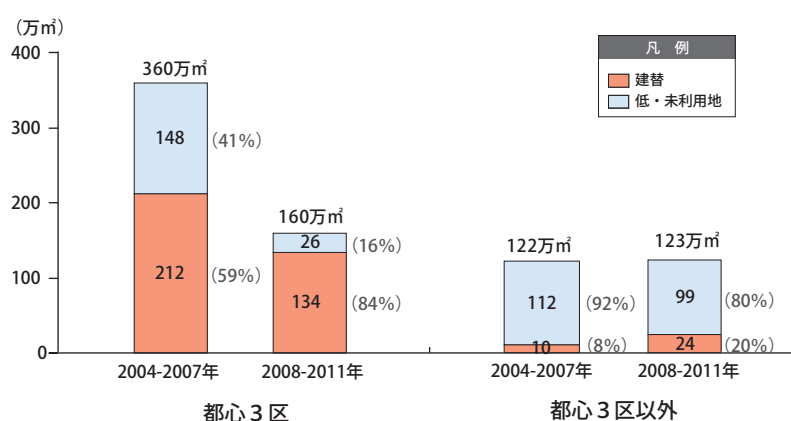
東京のオフィス供給のトレンドは、'08年を境に、“大量供給・都心一極集中傾向”から“低水準供給・供給エリア分散傾向”へと方向転換する。'04-'07年においては、都心3区の供給量(360万㎡)が都心3区以外(122万㎡)の約3倍に達し、正に都心一極集中の様相を呈してきたが、'08-'11年は、両者の供給量はほぼ同水準となり、供給エリアには分散化の兆しが見られる。また'08年以前は、一棟当たりの規模においても都心3区が都心3区以外を大幅に上回っていたが、'08年以降はその差が殆ど見られない。【図5-1】これまで、大規模開発の完成が相次ぎ、急進した感のある“都心部の機能更新”のスピードも、今後数年はやや減速しそうだ。

その一方で、グローバル企業の中核が集積する都心部においては、彼らのニーズを満たす高スペックな大規模ビルが充足されている状況とは言い難い。都心3区において、相応の高スペックを備えているであろう2000年以降の竣工ビルは、未だ総ストックの1割強に留まり、都市機能の更新もようやく端緒に付いたに過ぎない。【図5-2】

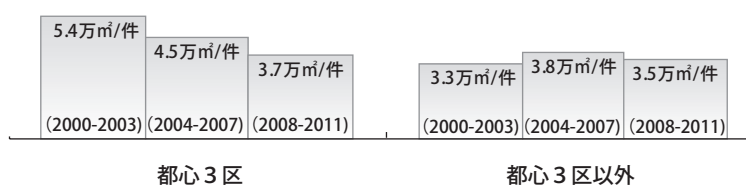
世界的な都市間競争の激化が叫ばれるなか、TOKYOの国際競争力を今後さらに強化していく上で、都心部における大規模再開発は切り離せないものであり、これを後押しする新たな施策の導入が時代の要請と言えよう。

【図5-1】 都心3区と都心3区以外の周辺エリアの供給傾向

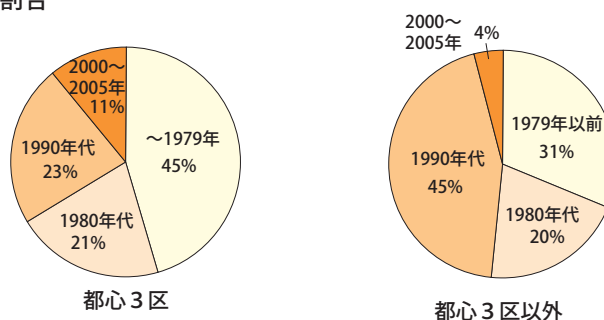
〔大規模オフィス供給量〕



〔一棟当たり平均オフィス延床面積〕



【図5-2】 事務所床面積の年代別ストック割合^{注)}



注)東京都「東京の土地2006」に記載されている事務所床面積(銀行床面積を含む。)を基に森トラスト(株)が作成。

グラフは、各年の増加量=各年の竣工ビルと仮定し、2006年1月1日現在の総ストック量を分母として年代別の割合を示したもの。

Appendix-1. 外資系金融機関の集積状況

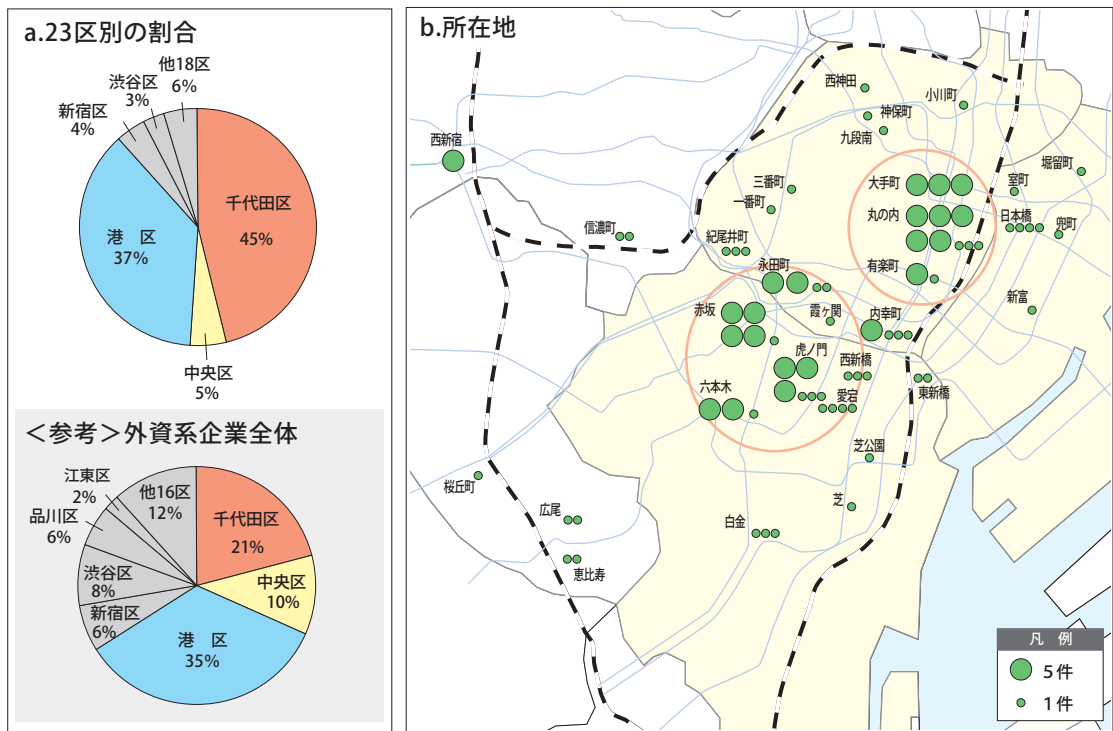
昨今の新築大規模ビルの入居企業を見ると、再編が続く大手企業の他、IT企業や外資系金融機関の入居が目立っているが、外資系金融機関については日本企業とは異なったビル選好性が見受けられる。

外資系金融機関の集積状況を見ると、その8割以上が千代田区と港区に所在し、国内の主要金融機関の本社が集まる「大・丸・有エリア」と、外資系企業が多数集まり、外国人が暮らしやすい環境も整っている「赤坂、虎ノ門を中心としたエリア」とに集積が二分しており、他のエリアの所在が極めて少ない。【図6-1】

また、入居中のオフィスビルの属性を見ると、1990年代以降に竣工したビルが全体の約7割を占め、ビルの規模についても基準階面積400坪以上のものが約7割にも及ぶ。【図6-2】

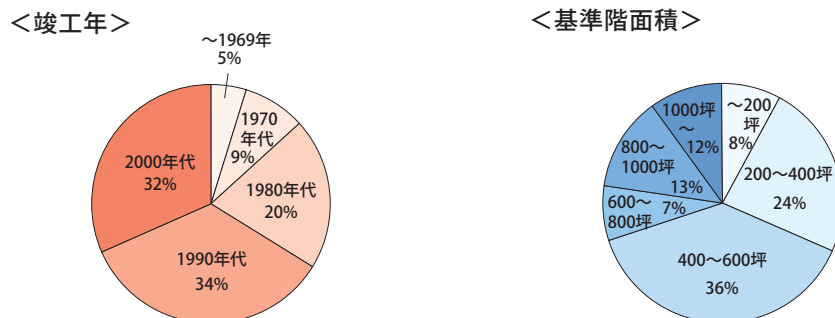
これらのことから、外資系金融機関が選好するオフィスは、都心部の限定的な立地であり、かつ、基準階面積が大きく設備水準の高い築浅ビルと言えます、近年の都心部における超大規模オフィスビルの供給は正に外資系金融機関の進出や移転を促進させたと捉えることができる。しかしながら、今後、このようなオフィスビルの供給は減少が見込まれることから、外資系金融機関の動きも鈍化する恐れがあると言えよう。

【図6-1】外資系金融機関の所在地^{注)}



注) 東洋経済新報社「外資系総覧2007」より集計。(所在地は現時点と異なる場合あり)
 23区所在外資系金融機関(銀行、証券、保険、投信・投資顧問): 171社 23区所在外資系企業: 2432社
 図6-1bは都心5区に所在する外資系金融機関を町別にプロットしたものを。

【図6-2】外資系金融機関が入居しているオフィスビルの属性



Appendix-2. オフィスワーカー 1人当たり床面積の推移

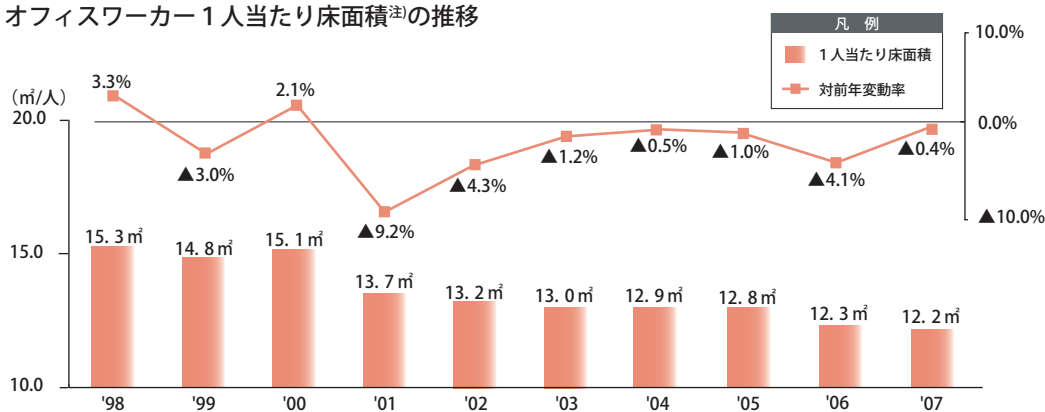
下図は、都内の森トラストグループ運営ビルに入居中のテナント企業を対象に、オフィスワーカー 1人当たり床面積^{注)}について調査したものである。

'07年の 1人当たり床面積は12.2㎡となり、昨年に続き低水準の面積となっているが、これを新規入居企業と継続入居企業^{※)}に分けて見ると、この5年間、新規入居企業は拡大傾向にあるのに対し、継続入居企業は逆に縮小傾向を示しており、'07年では約2㎡もの差が生じている。【図7-1】【図7-2】

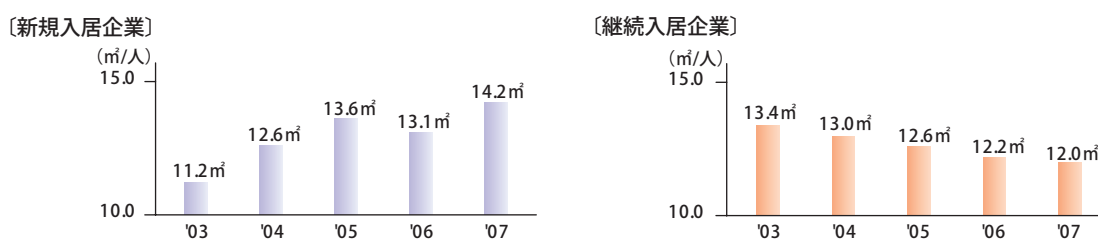
オフィススペースに対して感じる「ゆとり度」について見ても、新規入居企業は「ゆとり感あり」の割合が37%と4割近くまで達しているのに対し、継続入居企業は「ゆとり感あり」は26%に留まり、逆に「手狭感あり」の割合が35%に及んでいる。【図7-3】

ここ数年、日本経済の回復とともに雇用環境は改善し、人員の採用を積極化する企業も増加している。人員増加により、既存のオフィススペースの 1人当たり床面積は減少していく反面、企業が新たにオフィスを構える際には将来の人員増加を見越して、ゆとりを持ってスペースを確保している状況がうかがえる。

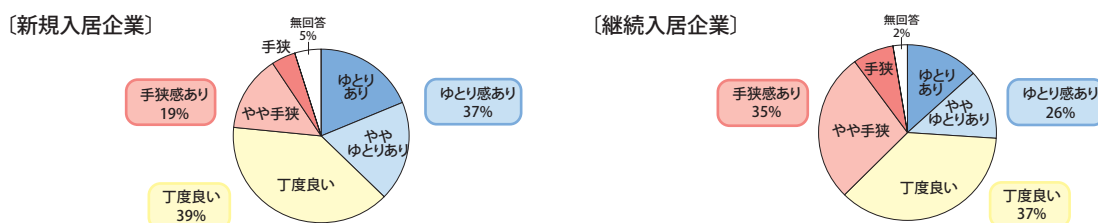
※)：当該年の前年7月より当該年の6月までに新たに入居した企業を「新規入居企業」、これ以外の企業を「継続入居企業」としている。

【図7-1】 オフィスワーカー 1人当たり床面積^{注)}の推移

【図7-2】 新規入居企業と継続入居企業の 1人当たり床面積の推移



【図7-3】 新規入居企業と継続入居企業のオフィススペースに対するゆとり度(2007年)



【調査概要】

調査方法： 都内の森トラストグループ運営ビルに入居中のテナント企業を対象としたアンケート郵送方式
有効回答： 245社 (調査時点:2007年8月)

注)「オフィスワーカー1人当たり床面積」=「オフィス専用面積」÷「従業員数」にて算定

オフィス専用面積とは、企業が実際に賃借している面積で、一般執務スペースに加え、オフィス内の通路や会議室、応接室、受付等を含む。なお、エントランスホールやエレベーターホールなどビル全体の共用部分は除く。

Appendix-3. 事業継続計画(BCP)の策定状況

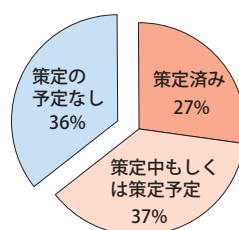
下図は、災害やライフラインの事故、あるいは情報システム障害など、不測の事態を想定した事業継続計画(BCP)についてアンケートを行い、その結果をまとめたものである。

事業継続計画の策定状況について見ると、「策定済み」及び「策定中もしくは策定予定」とした企業は6割に達しており、また、事業継続計画において想定される緊急事態については、「地震や台風等、広域での自然災害」に次いで「情報システム障害・情報漏洩」が多くなっている。【図8-1】【図8-2】

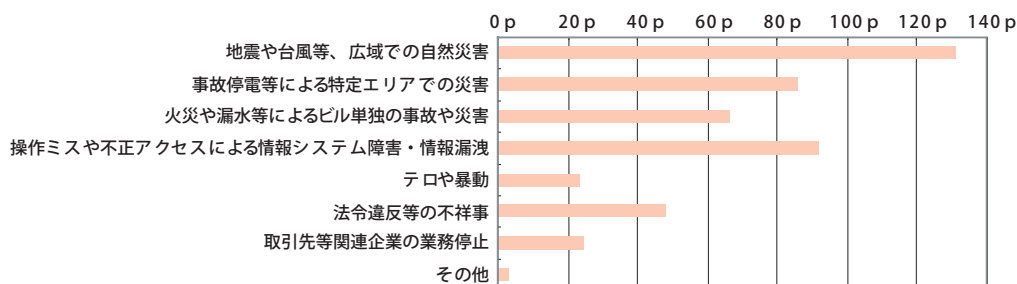
これらの結果は、地震等による災害リスクへの関心が高まるなか、事業継続計画の社会的必要性の高まりを示しているといえ、災害と同等に情報に関する対応についても重視している企業が多いことが分かる。

加えて、本社機能や重要業務を担うオフィスにおける設備の二重化については、電気設備および通信設備に対して8割以上の企業が「特に重視する」及び「重視する」と回答しており、事業継続計画に付随して、ビル設備のバックアップ対応が望まれている状況がうかがえる。【図8-3】

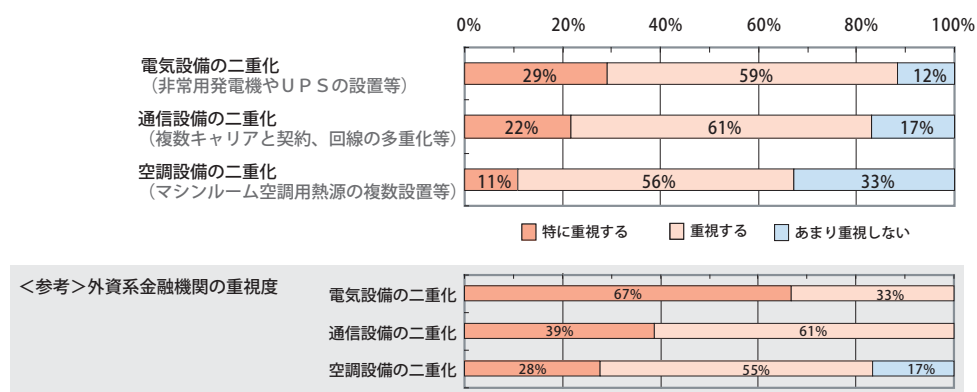
【図8-1】 事業継続計画の策定状況



【図8-2】 事業継続計画において想定される緊急事態



【図8-3】 本社機能や重要業務を担うオフィスにおける設備の二重化に対する重視度



【調査概要】

調査方法 : 森トラストグループ運営ビルに入居中のテナント企業を対象としたアンケート郵送方式
有効回答 : 276社 (調査時点:2007年8月) 内、外資系金融機関18社

事業継続計画(BCP)に対する取組み状況について、

図7-1.策定状況について3項目より選択。(「策定の予定なし」を選択した場合は、7-2及び7-3は回答の必要なし。)

図7-2.事業継続計画において想定される緊急事態について8項目より選択。(複数回答可)

図7-3.本社機能や重要業務を担うオフィスにおける事業継続計画の対応として、各種ビル設備の二重化について重視度を選択。

Appendix-4. 2008年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル^{注)}

プロジェクト名：仮称略

2008年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	赤坂Bizタワー	東京放送	39	3	186,865	56,527	港区赤坂
2	丸の内トラストタワー本館	森トラスト	37	4	116,000	35,090	千代田区丸の内
3	東雲計画	清水建設	10	0	63,838	19,311	江東区東雲
4	北青山プロジェクト	有限会社コーラスプロパティ(三井不動産)	25	3	47,397	14,337	港区北青山

2009年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	丸の内パークビルディング	三菱地所	34	4	205,000	62,013	千代田区丸の内
2	大手町地区第一次再開発 日本経済新聞社棟	有限会社大手町開発(三菱地所、N T T都市開発、東京建物、サンケイビル)	31	4	74,400	22,506	千代田区大手町
3	大手町地区第一次再開発 JA棟		37	3	88,400	26,741	千代田区大手町
4	大手町地区第一次再開発 日本経団連棟		23	4	71,200	21,538	千代田区大手町
5	富士見二丁目北部地区再開発 ^{※)}	富士見二丁目北部地区市街地再開発組合	17	2	74,300	22,476	千代田区富士見
6	青葉台三丁目計画	住友不動産、エスエフ目黒開発特定目的会社	33	3	55,773	16,871	目黒区青葉台
7	平河町二丁目東部南地区再開発	平河町二丁目東部南地区市街地再開発組合	24	2	51,900	15,700	千代田区平河町
8	汐留浜離宮計画	住友不動産、汐留浜離宮特定目的会社	21	2	47,969	14,511	中央区銀座
9	ベルギー大使館建替計画	有限会社まちづくりインベストメント(三菱地所)	13	2	45,300	13,703	千代田区二番町
10	西新宿七丁目ビル計画	住友不動産	33	2	38,443	11,629	新宿区西新宿
11	大崎一丁目プロジェクト	有限会社大崎ファーストステージ(東京建物、清水建設、新光企業)	17	2	37,900	11,465	品川区大崎
12	三番町計画	東京海上日動火災保険	15	1	34,200	10,345	千代田区三番町

注) ・新聞記事、建築計画標識、ヒアリング等を基に作成しており、実際の計画と異なる場合あり。
 ・延床面積3万㎡以上の大規模オフィスビルを記載。尚、本調査ではオフィス延床面積1万㎡以上の大規模オフィスビルを対象に集計。
 (オフィス延床面積：対象が店舗や住宅、ホテル等と一体の複合用途ビルである場合には、オフィス以外の用途を除いた延床面積)

※) 延床面積は住宅棟との合計。

プロジェクト名：仮称略

2010年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	二子玉川東地区市街地再開発 1-b 街区	二子玉川東地区市街地再開発組合	16	2	106,900	32,337	世田谷区玉川
2	豊洲3-1 街区	三菱地所、I H I	-	-	95,750	28,964	江東区豊洲
3	豊洲3-3 街区	第一生命保険	-	-	90,200	27,286	江東区豊洲
4	全共連ビル建替	全国共済農業共同組合連合会	21	2	87,620	26,505	千代田区平河町
5	永田町二丁目計画	東京急行電鉄	29	4	88,000	26,620	千代田区永田町
6	丸の内一丁目地区建替計画	三井不動産	23	4	80,460	24,339	千代田区丸の内
7	後楽二丁目西地区再開発	後楽二丁目西地区市街地再開発組合	34	3	78,398	23,715	文京区後楽
8	中日新聞社品川開発計画	中日新聞社	19	3	72,435	21,912	港区港南
9	有明南A 区画	日本土地建物、大和ハウス工業	20	1	71,065	21,497	江東区有明
10	渋谷東一丁目計画	住友不動産	26	3	54,331	16,435	渋谷区東
11	有明南G 1 区画	アセットマネージャーズ	13	1	50,730	15,346	江東区有明
12	日本橋室町東地区開発計画 2-4 街区	野村不動産	21	4	42,400	12,826	中央区 日本橋室町
13	日本橋室町東地区開発計画 2-4 街区	三井不動産	18	5	36,000	10,890	中央区 日本橋室町

2011年

No.	プロジェクト名 (ビル名)	事業主体	階数		延床面積		所在地
			地上	地下	(㎡)	(坪)	
1	丸の内二丁目計画 (東京中央郵便局建替)	日本郵政公社	37	4	190,000	57,475	千代田区丸の内
2	西新宿八丁目成子地区再開発 高層棟	西新宿八丁目成子地区市街地再開発組合	42	4	172,000	52,030	新宿区西新宿
3	大崎ソニー新オフィスビル	ソニー	24	2	100,000	30,250	品川区大崎
4	北新宿地区再開発 1 街区・業務棟	三菱地所、平和不動産	35	2	94,784	28,672	新宿区北新宿
5	大崎駅西口南地区再開発	大崎駅西口南地区市街地再開発準備組合	25	2	57,000	17,243	品川区大崎
6	Rising Eastプロジェクト オフィスゾーン	新東京タワー (東武鉄道)	32	2	44,000	13,310	墨田区押上
7	浜離宮インターシティ	興和不動産	26	2	39,000	11,798	港区海岸